

MENSAGEM Nº 033, DE 16 DE AGOSTO 2022, À CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Excelentíssimo Senhor
Vereador Antônio Henrique da Silva
Presidente da Câmara Municipal de Fortaleza

PROTÓCOLO Nº **1148**
DATA: **17/08/2022**
HORA: **08:40**
Isma
Funcionário

Tenho a honra de dirigir-me a Vossa Excelência para, nos termos do Art.83, incisos I, da Lei Orgânica do Município de Fortaleza, submeter à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei Complementar, em anexo, que ***"dispõe sobre o instrumento urbanístico outorga onerosa de alteração de uso do solo, e dá outras providências"***.

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) é um instrumento urbanístico amparado pela Lei Federal nº 10.257 de 2001, o Estatuto da Cidade, e pela Lei Municipal Complementar nº 062 de 2009, Plano Diretor Participativo de Fortaleza. Foi regulamentado no município de Fortaleza em 2015 pelas Leis Municipais nºs 10.335 e 10.431. O instrumento tem como objetivo viabilizar a dinamização urbana, socioeconômica e a redistribuição de oportunidades imobiliárias na cidade, a partir de concessões referentes à flexibilização de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo.

O pagamento da contrapartida financeira pela concessão da flexibilização gera também recursos para investimentos municipais em projetos de regularização fundiária, habitação de interesse social, reserva de terras, implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes e de lazer, áreas de interesse ambiental ou proteção do patrimônio histórico.

Após os 7 (sete) anos iniciais de emprego do instrumento no município, oportunidades de melhoria foram verificadas e devem ser operadas com o objetivo de ampliar a praticabilidade em diversas áreas da cidade e aprimorar seu arcabouço procedimental. Entre as melhorias propostas, destacam-se: ampliação dos tipos de empreendimentos passíveis de acesso à OOAU, estabelecimento dos parâmetros de flexibilização para edificações novas e já existentes, modificação das formas de pagamento, estabelecimento de procedimentos para sua aplicação e estabelecimento de limites para a flexibilização dos parâmetros de ocupação do solo.

Desta forma, o projeto de Lei Complementar ora apresentado organiza-se em sete Capítulos. O Capítulo I – Disposições Gerais, trata do-conceito da Outorga Onerosa de Alteração de Uso adotada no Município de Fortaleza, assim como das possibilidades de aplicação do instrumento. Trata também das localizações onde o instrumento é passível de aplicação e também de suas restrições e dos aspectos urbanísticos que devem ser observados. O Capítulo II - Da Flexibilização da Adequação da Atividade, trata dos condicionantes para a aplicação do instrumento na flexibilização adequação do uso em edificações novas ou já existentes.

No Capítulo III são apresentados os critérios para a flexibilização dos parâmetros de ocupação do solo.

No Capítulo IV - Do Procedimento da OOA, são estabelecidos os procedimentos de apresentação do pleito, do cálculo da contrapartida e do processo de aprovação.

O Capítulo V estabelece as formas de pagamento da OOA, em cota única e parcelada, esclarecendo os condicionantes de cada uma das formas e vedações.

O Capítulo VI estabelece as penalidades no caso de descumprimento do pagamento da OOA pelo beneficiário, seguido pelo Capítulo final, que trata das disposições que estabelecem prazos de vigência, e revogações.

Uma cidade mais justa pressupõe o uso mais eficiente e dinâmico de sua estrutura. Tornar a cidade mais compacta e adensada requer o melhor aproveitamento do uso do solo e a dinamização das atividades urbanas nos territórios onde existe uma maior capacidade de suporte.

É relevante, ainda, destacar que a elaboração do presente projeto de Lei Complementar contou com ativa colaboração de agentes públicos e privados, contemplando as demandas pertinentes sugeridas.

Diante disto, considerando a existência de interesse público devidamente justificado, submeto o presente Projeto de Lei Complementar à análise dessa Egrégia Casa Parlamentar, dirigida por Vossa Excelência, cujo espírito público é repetido por todos os seus dignos pares, solicitando, com esteio no art. 48 da Lei Orgânica do Município, **REGIME DE URGÊNCIA**, para apreciação e aprovação da matéria que ora se propõe.

PAÇO MUNICIPAL DE FORTALEZA, AOS 16, DE AGOSTO DE 2022.

José Sarto Nogueira Moreira
Prefeito Municipal de Fortaleza

04
Jun

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE DE DE 2022.

0031/2022

Dispõe sobre o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, previsto na Lei Complementar nº 062/2009, Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFOR) e na Lei Complementar nº 236/2017, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), e dá outras providências.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) consiste no pagamento de contrapartida financeira pelo beneficiário em favor da possibilidade de flexibilização dos indicadores de uso e ocupação do solo.

Art.2º A OOAU poderá ser aplicada nas seguintes possibilidades:

- I- Na flexibilização da adequabilidade da atividade; e/ou
- II- Na flexibilização dos parâmetros urbanos de ocupação do solo.

Art.3º Para fins de aplicação desta Lei Complementar, considera-se:

I- Adequabilidade da atividade: é a permissão de uma determinada atividade em uma localização que se dá em função do zoneamento e da classificação viária estabelecidas na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS);

II- Parâmetros de ocupação do solo: é o conjunto de restrições na forma de edificar na quadra ou lote e se dá em função da classe da atividade, considerando o zoneamento e a classificação viária, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

Art.4º Para a flexibilização de parâmetros, no caso de o imóvel para o qual é solicitada a utilização da OOAU estar localizado dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada (OUC), este deverá conveniar-se à Operação ao qual se insere e observar exclusivamente os parâmetros estabelecidos pela OUC.

Art.5º A OOAU poderá ser aplicada exclusivamente na Macrozona de Ocupação Urbana, nas zonas em que o instrumento esteja expressamente previsto no Plano Diretor Participativo, Lei Complementar No 062/2009.

§1º A OOAU poderá ser aplicada nas zonas especiais ZEDUS e ZEPH, quando essas estiverem sobrepostas às zonas que permitam a aplicação do instrumento.

§2º Poderá ser admitida a OOAU nos empreendimentos públicos das áreas de saúde, educação, lazer, cultura, transporte e mobilidade, repartições e outros equipamentos públicos para atendimento coletivo, financiados com recursos públicos e localizados em quaisquer das zonas da Macrozona de Ocupação Urbana e, excepcionalmente, nas Zonas de Interesse Ambiental (ZIA) ou nas Zonas de Recuperação Ambiental (ZRA), desde de que,

na hipótese de localização em ZIA ou em ZRA, seja a OOAU aprovada pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM).

Art.6º Para a concessão da OOAU deverão ser demonstrados pelo requerente e verificados pela SEUMA, além da conformidade com a lei, os seguintes aspectos urbanísticos, cumulativamente:

I- Capacidade de infraestrutura instalada, em especial das redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento;

II- Previsão de receita com a arrecadação da outorga e a sua relação com os investimentos públicos necessários em áreas prioritariamente de menor Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM);

III- Compatibilidade do pleito à política de uso e ocupação do solo do município.

Parágrafo único. Na hipótese do inciso I deste artigo, quando não houver infraestrutura instalada, compete à Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) verificar, como condição para a concessão da OOAU, a existência de planejamento de instalação da infraestrutura recomendável.

Art.7º As contrapartidas financeiras da OOAU não isentam o cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias apontadas nos instrumentos de gestão ambiental e urbanística exigidos pela Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA).

CAPÍTULO II

DA FLEXIBILIZAÇÃO DA ADEQUAÇÃO DA ATIVIDADE

Art.8º A flexibilização da adequação da atividade em função do zoneamento e da classificação viária poderá ser solicitada nas seguintes situações:

I- Na mudança ou inclusão de um tipo de atividade não prevista para edificação já existente;

II- Na flexibilização da adequação da atividade na implantação de novas edificações.

Art.9º Para a flexibilização da adequação da atividade para edificação já existente, é necessário que:

I- A edificação seja composta por uma única unidade imobiliária não passível de incorporação;

II- Os parâmetros urbanos de ocupação já existentes sejam obrigatoriamente mantidos;

III- Seja apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), detalhando os efeitos da mudança da atividade e as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos.

Art.10 A flexibilização da adequabilidade das atividades pela aplicação da OOAU não será admitida para atividades inseridas nos grupos de Indústrias Incômodas ao Meio Urbano (II), Indústrias Nocivas ou Perigosas ao Meio Urbano (IN) e Inflamáveis (INF).

06
June

Art.11 Para a flexibilização da adequação da atividade, a transposição do uso ao sistema viário será admitida desde que acatada a classificação funcional da via imediatamente superior, nos seguintes termos:

I- Podem localizar-se em via local e arterial II, aquelas atividades adequadas à via coletora;

II- Podem localizar-se em via coletora, aquelas atividades adequadas à via arterial I;

III- Podem localizar-se em via arterial I, aquelas atividades adequadas à via expressa;

Parágrafo único. Nas hipóteses deste artigo é necessária a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), detalhando os efeitos da flexibilização e as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos.

CAPÍTULO III **DA FLEXIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art.12 Na implantação de novas edificações, os seguintes parâmetros de ocupação do solo podem ser flexibilizados:

I- Taxa de Permeabilidade;

II- Taxa de Ocupação, para:

a) solo;

b) subsolo;

III- Índice de Aproveitamento;

IV- Altura máxima da edificação;

V- Fração do Lote;

VI- Recuos.

Art.13 Para aplicação da flexibilização dos parâmetros de ocupação do solo, devem ser observados os seguintes critérios:

I- A Taxa de Permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20%, nos termos da Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS);

II- O limite da Altura Máxima da edificação não poderá exceder às restrições impostas pelos cones de aproximação do aeródromo e demais orientações emitidas pelo Comando da Aeronáutica (COMAER), às restrições das áreas de incidência nas faixas de altitude em relação ao Farol do Mucuripe pela Capitania dos Portos do Ceará, e outras restrições de segurança aérea, marítima e terrestre que venham a ser emitidas;

III- O Índice de Aproveitamento não poderá ultrapassar o triplo do Índice Máximo estabelecido pelo Plano Diretor na Zona em que é inserido o imóvel;

IV- O Índice de Aproveitamento não poderá ser outorgado na Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1) e na Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU2);

V- A flexibilização dos recuos deverá observar, até o sétimo pavimento, as dimensões mínimas de 5 metros de recuo de frente, 3 metros de recuo lateral e 3 metros de recuos de fundos, aplicadas a partir do pavimento térreo.

07
Jury

§1º Não serão computadas para o cálculo do valor da contrapartida financeira as atividades dos grupos comerciais e serviços, desde que não excedam 10% da área total computável da edificação de uso residencial.

§2º Não serão computadas para o cálculo do Índice de Aproveitamento a ser outorgado pavimentos de estacionamento ou garagem para uso coletivo em edifícios garagens, não passíveis de divisão ou fracionamento, sendo vedado seu acesso à área privativa da edificação, respeitadas as determinações estabelecidas pela Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza (LPUOS) e pela Lei Complementar nº 270, de 02 de agosto de 2019, Código da Cidade.

§3º A partir do oitavo pavimento até a Altura Máxima da Edificação estabelecida para a Zona, a edificação poderá avançar em até 50% da área delimitada pelo recuo decorrente da verticalização, desde que respeite os recuos mínimos estabelecidos no inciso V.

§4º A partir do pavimento da edificação que supere a Altura Máxima estabelecida pela zona, a edificação poderá avançar em até 30% da área delimitada pelo recuo decorrente da verticalização, desde que respeite os recuos mínimos estabelecidos no inciso V.

Art.14 Se a alteração de uso se restringir à autorização de construir acima do Índice de Aproveitamento Básico até o Índice de Aproveitamento Máximo, o valor do pagamento da contrapartida pelo beneficiário será calculado de acordo com o disposto sobre a Outorga Onerosa de Alteração do Direito de Construir (OODC), nos termos da Lei Complementar nº062, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP).

CAPÍTULO IV

DO PROCEDIMENTO DA OOAU

Art.15 A análise do pedido OOAU será realizada pela Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), em conjunto com os órgãos da administração municipal competentes, quando necessário.

Art.16 A justificativa da alteração do uso do solo deverá ser apresentada por meio de memorial descritivo, acompanhado do projeto arquitetônico do empreendimento, para análise pela Secretaria do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA).

Art.17 O Município de Fortaleza, por meio do órgão competente, indicará o valor a ser pago pela OOAU, conforme fórmula de cálculo expressa no Anexo I desta Lei Complementar.

§1º O cálculo do valor referido no *caput* deste artigo será realizado por servidor especializado ou por meio de sistema informatizado.

§2º Além do valor previsto no *caput* deste artigo, serão cobradas as taxas para a avaliação do pedido de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU).

Art.18 Todos os processos que envolvam a aplicação do instrumento de OOAU, excetuando o disposto no §1º deste artigo e na parte inicial do §2º do art.5º, deverão necessariamente obter aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la.

§1º As outorgas referentes exclusivamente à alteração do porte da atividade ficam isentas de obter a aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la.

§2º As solicitações de OOAU poderão ser submetidos a outros Conselhos Municipais afetos à natureza da solicitação.

Art.19 Será celebrado Termo de Compromisso entre o beneficiário da OOAU e a Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEUMA) em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos após a aprovação da ata da reunião da CPPD que delibere favoravelmente sobre o pleito.

§1º O Termo de Compromisso é um acordo de vontades entre o órgão público municipal responsável e o beneficiado pela OOAU, no qual são estabelecidas as condutas a serem seguidas conforme as exigências legais e terá eficácia de título executivo extrajudicial.

§2º A não celebração do Termo de Compromisso no prazo estabelecido no *caput* deste artigo implicará na caducidade da aprovação da OOAU e rejeição do pedido.

§3º Quando a OOAU não necessitar da aprovação da CPPD, ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la, o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para a celebração do Termo de Compromisso será contado a partir da ciência do deferimento do pedido.

CAPÍTULO V

DAS FORMAS DE PAGAMENTO

Art.20 O pagamento da OOAU será realizado exclusivamente em moeda corrente nacional.

Art.21 O pagamento da OOAU poderá ser realizado em cota única ou parcelado.

Parágrafo único. O pagamento em cota única deverá ser efetuado em até 150 (cento e cinquenta) dias corridos após a aprovação da ata da reunião da CPPD ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la.

Art.22 Exclusivamente sobre o valor da contrapartida financeira da OOAU a ser pago em cota única, incidirá desconto de 15% (quinze por cento) sobre o valor total da outorga, desde que a taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), de acordo pelo Banco Central do Brasil no dia anterior à indicação do valor ao contribuinte, ou outra que venha a substituí-la, seja de valor não superior a 9% (nove por cento).

Parágrafo único. Na hipótese da taxa SELIC for de valor superior a 9% (nove por cento), o desconto sobre o valor da Contrapartida Financeira da OOAU a ser pago em cota única em moeda corrente nacional será equivalente à SELIC, ou outra taxa que venha a substituí-la, acrescida da taxa de remuneração da Poupança, ambas divulgadas pelo Banco Central do Brasil até o dia anterior a indicação do valor ao contribuinte.

Art.23 Ficam isentos do pagamento da contrapartida da OOAU os empreendimentos públicos das áreas de saúde, educação, lazer, cultura, transporte e

mobilidade, repartições e outros equipamentos públicos para atendimento coletivo financiados com recursos públicos.

Art.24 Os empreendimentos localizados nas áreas de influência das estações dos corredores de transportes definidos no Anexo II desta Lei Complementar, terão exclusivamente desconto de 90% (noventa por cento) sobre o Valor do Terreno Virtual (VTV).

Art. 25 Os empreendimentos prestadores de serviço turístico de meios de hospedagem beneficiários de programas municipais de incentivos e empreendimentos beneficiários de programadas de Habitação de Interesse Social terão desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da OOAU, sendo este não cumulativo ao previsto no Art. 24.

Art.26 Os empreendimentos localizados em Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural de Interesse Artístico, Estético, Histórico, Turístico e Paisagístico (ZEPH) que destinarem no mínimo 50% (cinquenta por cento) da sua área de construção computável apenas para atividades incluídas no Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer (ECL) previstas na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, terão desconto de 90% (noventa por cento) sobre o Valor do Terreno Virtual (VTV).

Art.27 Os recursos arrecadados com a aplicação da OOAU serão depositados na conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Fortaleza (FUNDURB), e serão geridos conforme sua regulamentação específica.

Art.28 Não haverá devolução de valores pagos e não utilizados pelo beneficiário da OOAU, podendo ser utilizados em outra operação, própria ou de terceiros.

Art.29 Fica vedada em qualquer hipótese a substituição da contrapartida financeira prevista para o pagamento da OOAU pela dação em pagamento em imóvel ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana em qualquer situação, inclusive na apreciação dos processos referidos no art.34 desta Lei Complementar.

SEÇÃO I

DA FORMA DE PAGAMENTO PARA FLEXIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO.

Art.30 O pagamento da OOAU para a flexibilização dos parâmetros urbanos de ocupação do solo, quando efetuado de forma parcelada, poderá ser dividido em até 18 (dezoito) parcelas de igual valor.

§1º Os pagamentos na forma parcelada deverão ser efetuados a cada 30 dias corridos, de forma mensal e sucessiva.

§2º A cada 06 (seis) meses, contados da data do cálculo da outorga, o valor remanescente sofrerá correção de forma acumulada e serão recalculadas as prestações, conforme o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC).

10
deu

§3º Na forma parcelada, o pagamento da primeira parcela deverá ser efetuado em até 150 (cento e cinquenta) dias corridos após a aprovação da ata da reunião da CPPD ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la.

§4º O valor mínimo de cada parcela não poderá ser inferior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

§5º A expedição do “Habite-se” fica condicionada à plena quitação do valor integral da OOA.U.

SEÇÃO II

DA FORMA DE PAGAMENTO PARA FLEXIBILIZAÇÃO DA ADEQUABILIDADE DA ATIVIDADE

Art.31 O pagamento da OOA.U para a flexibilização da adequabilidade da atividade, quando de forma parcelada, poderá ser efetuado em até 12 (doze) parcelas de igual valor.

§1º Os pagamentos na forma parcelada deverão ser efetuados a cada 30 (trinta) dias corridos, de forma mensal e sucessiva.

§2º Na forma parcelada, o pagamento da primeira parcela, em dinheiro, deverá ser efetuado como requisito para a emissão do Alvará de Funcionamento.

§3º A renovação do Alvará de Funcionamento fica condicionada à plena quitação do valor integral da OOA.U.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES

Art.32 A falta ou atraso no pagamento do valor da OOA.U ou de quaisquer de suas parcelas ocasionará em:

I- Multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município recolhidos com atraso;

II- Pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município recolhidos com atraso;

Parágrafo único. As disposições deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental.

Art.33 Será inscrito na Dívida Ativa do Município o valor não pago correspondente à OOA.U.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.34 Os processos protocolizados na Secretaria do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) até 31 de dezembro de 2022, serão analisados; até a conclusão, com base nas Leis municipais nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015.

Art.35 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, notadamente as Leis municipais nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015, ressalvados os efeitos para o fim disposto no art.34 desta Lei Complementar.

Art. 36 Esta Lei Complementar poderá ser regulamentada por decreto do chefe do poder executivo quando necessário.

PAÇO MUNICIPAL DE FORTALEZA, aos dias de de 2022.

José Sarto Nogueira Moreira
PREFEITO DE FORTALEZA

ANEXO I A QUE SE REFERE O ART.17 DA LEI COMPLEMENTAR Nº

Fórmula de Cálculo da Contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

O Valor extrapolação e/ou deficiência dos parâmetros urbanísticos (V) é calculado através da

$$V = (VEP \times FTV \times FTZ) + [(AT \times VM) \times (FTV \times FTZ - 1)]$$

seguinte equação:

Onde:

V = Valor extrapolação e/ou deficiência dos parâmetros urbanísticos (em R\$);

VEP = Valor da Extrapolação de Parâmetros Urbanísticos (em R\$);

FTV = Fator de Transposição de Via;

FTZ = Fator de Transposição de Zona;

AT = Área Total do terreno em metros quadrados (m²);

VM = Valor de Mercado (em R\$/m²).

Para o Cálculo do Valor da Extrapolação dos Parâmetros Urbanísticos (VEP), aplica-se:

$$VEP = \text{MAIOR } Vn(1 \text{ a } 7) + 0,25 \times (\sum Vn(1 \text{ a } 7) - \text{MAIOR } Vn(1 \text{ a } 7))$$

Onde:

VEP = Valor da Extrapolação de Parâmetros Urbanísticos (em R\$);

Vn = Valor obtido da extrapolção ou deficiência de parâmetros urbanísticos individualmente considerados, em que "n" é um número que varia de 1 a 7, de acordo com o que se segue:

V1 = Índice de Aproveitamento

V2 = Taxa de Permeabilidade

V3 = Taxa de Ocupação

V4 = Taxa de Ocupação do Subsolo

V5 = Recuos

V6 = Altura Máxima da Edificação

V7 = Fração do Lote

MAIOR Vn = Maior valor obtido nos cálculos de extrapolção de parâmetros entre o V1 e o V7, em reais (R\$);

$\sum Vn$ = Somatório de valores obtidos nos cálculos de extrapolção de parâmetros entre o V1 e o V7.

Para o Cálculo do Fator de Transposição de Via (FTV), aplica-se:

$$FTV = VM \text{ (VIA ONDE O USO É PERMITIDO)} / VTV \text{ (VIA ATUAL)}$$

Onde:

FTV = Fator de Transposição de Via;

VTV = Valor de Mercado (em R\$/m²).

Obs: Entenda-se por via onde o uso é permitido a via mais próxima do imóvel em apreço, podendo-se valer de interpolação ou extrapolção de valores por metro quadrado (m²), conforme a especificidade do caso.

$$FTZ = VM \text{ (ZONA ONDE O USO É PERMITIDO)} / VTV \text{ (ZONA ATUAL)}$$

Para o Cálculo do **Fator de Transposição de Zona (FTZ)**, aplica-se:

Onde:

FTZ = Fator de Transposição de Zona;

VTV = Valor de Mercado (em R\$/m²).

Obs: Entenda-se por zona onde o uso é permitido a zona mais próxima do imóvel em apreço, podendo-se valer de interpolação ou extrapolação de valores por metro quadrado (m²), conforme a especificidade do caso.

Para o Cálculo do **Extrapolação ou Deficiência dos Parâmetros Urbanísticos Individualmente Considerados (Vn)** aplica-se:

1) O cálculo do valor para extrapolação do parâmetro Índice de Aproveitamento máximo (V1) é expresso pela fórmula:

$$V1 = [(IAPROJ - IAMAX) / IAMAX] \times VTV \times AT$$

Onde:

V1 = Valor da extrapolação do parâmetro índice de aproveitamento máximo permitido para a zona (em R\$);

IAPROJ = Índice de Aproveitamento do projeto, que ultrapassa o IAMAX;

IAMAX = Índice de Aproveitamento Máximo estabelecido para a zona;

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m²);

AT = Área Total do terreno em metros quadrados (m²).

Obs: A extrapolação do Índice de Aproveitamento não é aplicável na Zona de Ocupação Restrita (ZOR), Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1) e Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU2).

2) O cálculo do valor para a deficiência da taxa de permeabilidade (V2) é expresso pela fórmula:

$$V2 = [(1 - TPPROJ) / (1 - TP) - 1] \times M \times AT \times VTV$$

Onde:

V2 = Valor da deficiência do parâmetro taxa de permeabilidade (em R\$);

TPPROJ = Taxa de Permeabilidade pretendida em projeto;

TP = Taxa de Permeabilidade estabelecida pela LPUOS;

M = Multiplicador, onde:

- quando TP mínima for superior a 30%, $M = [1 + (TP - 0,30)]$

- quando TP mínima for inferior ou igual a 30%, $M = 1$

AT = Área total do terreno (em m²);

VTV = Valor do metro quadrado do terreno virtual (em R\$/m²)

14
Jury

3) O cálculo do valor para extrapolação do parâmetro da Taxa de Ocupação (V3) é expresso pela fórmula:

$$V3 = [(TO_{PROJ}) / (TO) - 1] \times AT \times VTV$$

Onde:

V3 = Valor da extrapolação do parâmetro taxa de ocupação (em R\$);

TOPROJ = Taxa de Ocupação pretendida em projeto (em percentual);

TO = Taxa de Ocupação estabelecida pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (em percentual);

AT = Área Total do terreno em metros quadrados (m²);

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m²)

4) O cálculo do valor para extrapolação da Taxa de Ocupação do Subsolo (V4) é expresso pela

$$V4 = [(TOS_{PROJ}) / (TOS) - 1] \times AT \times VTV$$

fórmula:

Onde:

V4 = Valor da extrapolação do parâmetro taxa de ocupação de subsolo (em R\$);

TOSPROJ = Taxa de Ocupação do Subsolo pretendida em projeto (em percentual);

TOS = Taxa de Ocupação do Subsolo conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (em percentual);

AT = Área Total do terreno em metros quadrados (m²);

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m²)

4) O cálculo do valor para Deficiência dos Recuos (V5) é expresso pela fórmula:

$$V5 = ACOM \times VTV$$

Onde:

V5 = Valor para deficiência dos recuos obrigatórios estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (em R\$);

ACOM = Área Complementar em metros quadrados (m²);

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m²)

Para o cálculo de ACOM:

a) Para construções de até 2 (dois) pavimentos com área construída menor ou igual a 20% (vinte por cento) da área do terreno, desde que o nível do teto do 2º (segundo) pavimento não ultrapasse 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso, a **ACOM** será igual à área edificada no recuo;

15
Jun

Para construções que não se enquadrem no item “a” acima a **ACOM** será calculada de acordo com o exposto a seguir:

b) serão aplicados os recuos necessários às projeções da edificação e a área que ultrapassar os limites físicos do terreno será contabilizada para **ACOM**;

- os excessos de recuos existentes em outras faces do terreno não serão considerados como compensatórios do recuo deficiente;

- no caso de recuos variáveis a análise deste artigo se dará pelo recuo médio, em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

6) O cálculo do valor para extrapolação da Altura Máxima da Edificação (V6) é expresso pelas seguintes fórmulas, nas condições abaixo:

a) Quando a área computável pretendida ultrapassar a área resultante da aplicação do Iamax (Iamax x Área do Terreno) e ultrapassar a Altura Máxima da Edificação, estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicar-se-á a fórmula abaixo:

$$V6 = ((ACOMP EXCED)/IAB) \times VTV$$

Onde:

V6 = Valor da extrapolação do parâmetro gabarito;

ACOMP EXCED = área computável que ultrapassa a área resultante da aplicação do Iamax e o gabarito estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

IAB = Índice de Aproveitamento Básico estabelecido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m²)

b) A área computável excedente ao gabarito estabelecido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, será calculada pela soma das duas parcelas (AC1 e AC2) expostas a seguir:

$$ACOMP EXCED = 0,25 \times AC1 + AC2$$

Onde:

AC1 = Área computável acima do gabarito contida na aplicação do Iamax;

AC2 = Área computável acima do gabarito excedente ao Iamax.

c) Quando a área computável pretendida não ultrapassar área resultante da aplicação do Iamax (Iamax x Área do Terreno), ultrapassando somente o gabarito, estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicar-se-á a fórmula abaixo:

$$V6 = ((0,25 \times ACOMP EXCED) / IAB) \times VTV$$

Onde:

V6 = Valor da extrapolação do parâmetro gabarito;

ACOMP EXCED = área computável acima do gabarito contida na aplicação do IAMAX estabelecido pela Lei Complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017 – Lei De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (em m²);

IAB = Índice de Aproveitamento Básico estabelecido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m²)

Obs: O proponente deverá apresentar na planta de corte do edifício a área computável individual e acumulada, pavimento por pavimento, iniciando pelo pavimento de menor nível da edificação.

7) O cálculo do valor para extrapolação da Fração do Lote (V7) é expresso pela fórmula:

$$V7 = 0,75 \times [(NuPRET - Nu) / Nu] \times AT \times VTV$$

Onde:

V7 = Valor da extrapolação do parâmetro fração do lote;

NuPRET = Número de unidades pretendido;

Nu = Número de unidades permitidas;

AT = Área Total do terreno em metros quadrados (m²);

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m²)

O número de unidades habitacionais permitido no lote (Nu) é resultante da divisão de sua área total (AT) pela fração do lote (FL) correspondente, conforme fórmula abaixo:

Onde:

$$Nu = AT / FL$$

Nu = Número de unidades permitidas;

AT = Área Total do terreno em metros quadrados (m²);

FL = Fração do lote definida pelo Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza.

O **Valor do Terreno Virtual (VTV)** sofre redução de acordo com o Zoneamento Urbano considerando a tabela abaixo:

Zona	Redução 2022	VTV	Redução 2023	VTV	Redução 2024 a partir de 2024
ZO4	40%		35%		30%
ZOC	40%		35%		30%
DEMAIS ZONAS	40%		45%		50%

12
Juu

ANEXO II A QUE SE REFERE O ART.24 DA LEI COMPLEMENTAR Nº



Obs: Área de influência estabelecida a partir de um raio de 500m do centro da estação de transporte considerada.



Fortaleza
PREFEITURA



18
Lino

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número TPJZMGEL
Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 1612291 e código TPJZMGEL

ASSINADO POR:

Assinado por: JOSE SARTO NOGUEIRA MOREIRA:21091897387 em 16/08/2022